



2025.gada 12.decembrī

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.23**,
kas atrodas **Hāpsalas ielā 1 k-3, Rīgas pilsētā, LV-1005**,
piespiedu pārdošanas vērtību

Baiba Baltā

Ļoti cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.23**, ar kadastra numuru 0100 915 9072, kas atrodas **Hāpsalas ielā 1 k-3, Rīgas pilsētā, LV-1005**, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr.27701 23, pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes: 5567/209946. Dzīvoklis **Nr.23**, kas atrodas **Hāpsalas ielā 1 k-3, Rīgas pilsētā, LV-1005**, ir **2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 55,7 m²** (saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem), kas izvietots “staļina” projekta 4-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā Rīgas pilsētas Sarkandaugavas apkaimē. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Zvērinātam tiesu izpildītājam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka dzīvokļa īpašuma **Nr.23**, kas atrodas **Hāpsalas ielā 1 k-3, Rīgas pilsētā, LV-1005**, 2025.gada 11.decembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība ir

29 900 (divdesmit deviņi tūkstoši deviņi simti) **eiro**.

* - īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekšējai apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekšējais ir apmierinošs (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī), ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

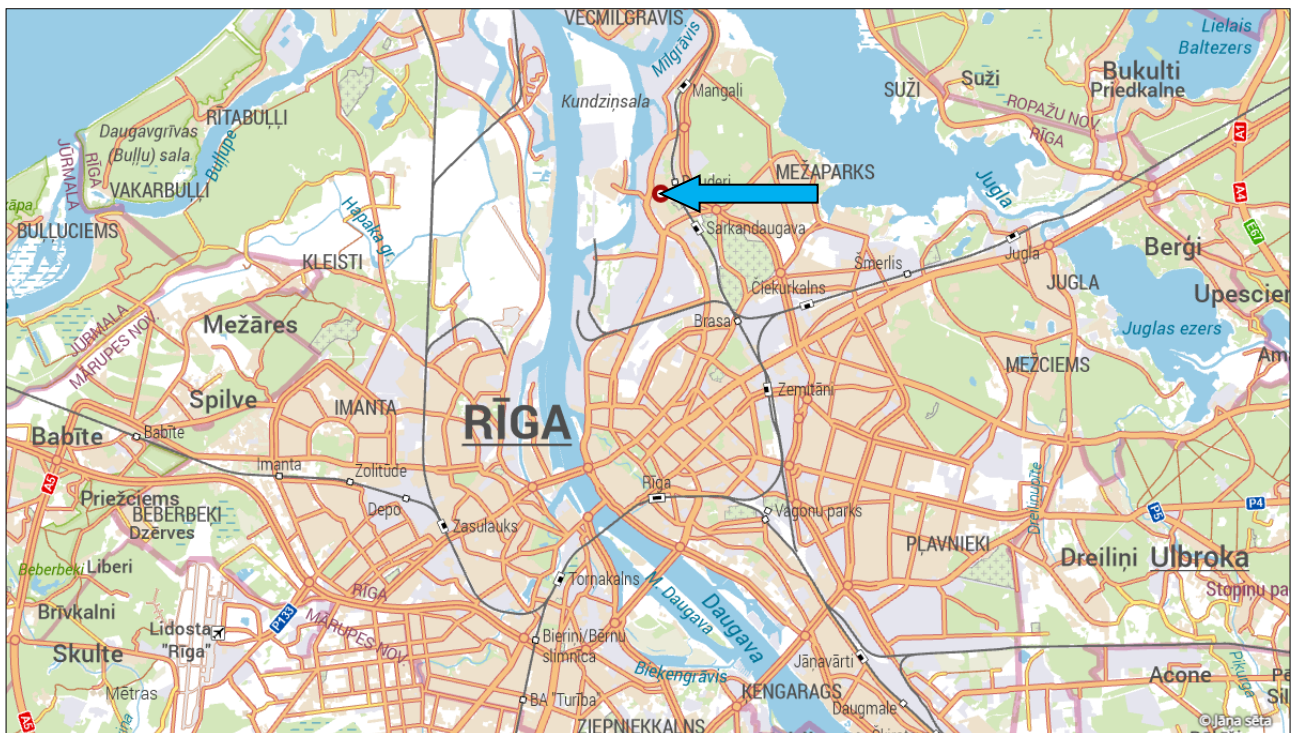
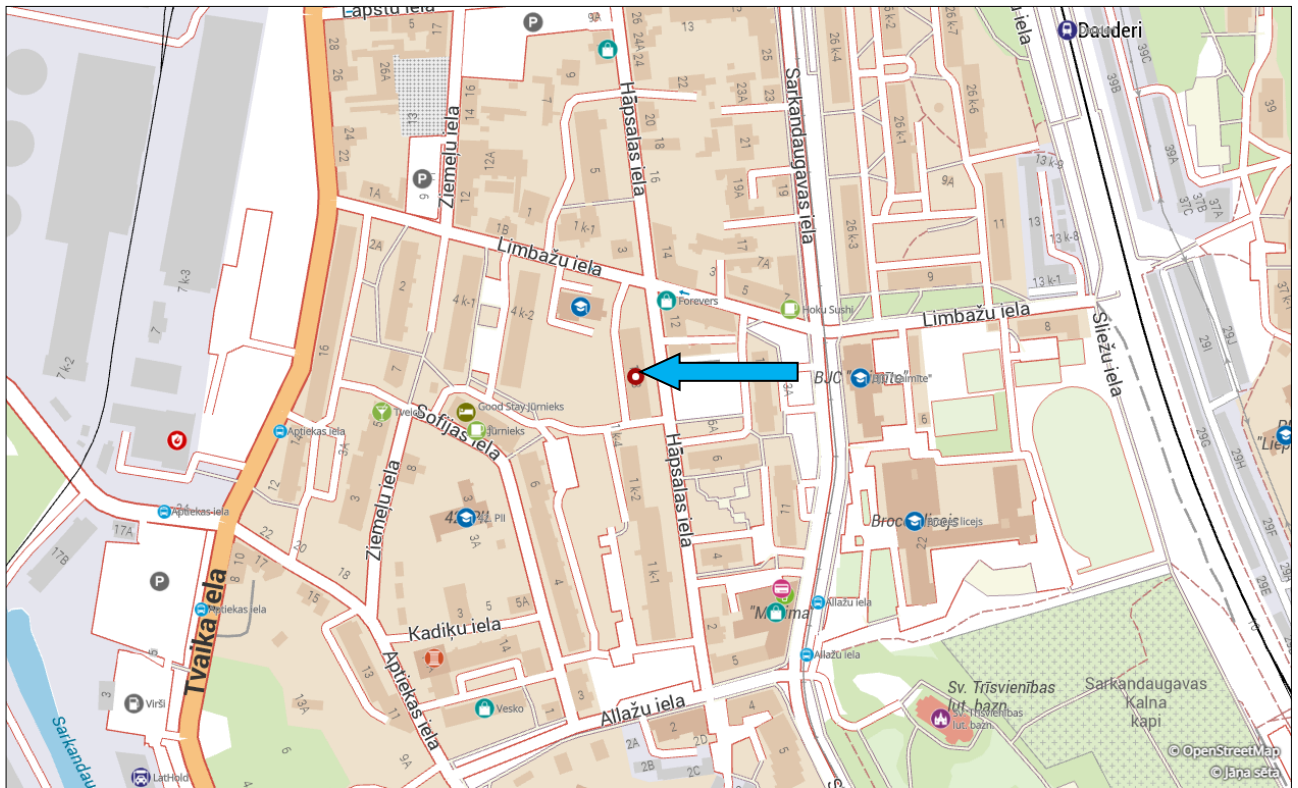
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Labākais izmantošanas veids
 - 1.10 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvokļa īpašums Nr.23 , kas atrodas Hāpsalas ielā 1 k-3, Rīgas pilsētā, LV-1005
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Baiba Baltā
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 11.decembris
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai Zvērinātam tiesu izpildītājam.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatu: MARINA MELEŠKO
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots "staļina" projekta 4-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 55,7 m ² . (Zemesgrāmatu nodalījumā norādīta dzīvokļa kopējā platība 55,67 m ²). Vērtētāji izmanto no www.kadastrs.lv datiem norādīto platību – 55,7 m ²
1.8 Pašreizējā izmantošana	Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekšējo apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.9 Labākais izmantošanas veids	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.
1.10 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka. Datorizdruka no www.kadastrs.lv datiem.
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- noteikts aizliegums bez SIA "FZ CAPITAL", reģistrācijas numurs 40003726262, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām - nostiprināta hipotēka. - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	-tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekšējo apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekšējās ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

<https://balticmaps.eu/lv/c>



3. FOTOATTĒLI

Ēka kad.Nr.01000160168001, kurā atrodas vērtēšanas objekts



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rīgas pilsētas Sarkandaugavas apkaimē.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 8,6 km jeb 23 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu, tramvaju un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Sarkandaugavas ielas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Hāpsalas ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtnē apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 60.-90.-tajos gados, jaunbūves. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtnē apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtnē kvartālā atrodas skola, bērnudārzs, sadzīves pakalpojumi, kā arī pārtikas un rūpniecības preču veikali, apsargātas automašīnu stāvvietas. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst "staļina" projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1959.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagrabu telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas 4-stāvu ēkas 1.stāvā.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

Tā kā vērtētajam netika nodrošināta iekštelpu apskate, tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī.

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 55,7 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2,73 m.

Dzīvokļa plānojums saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- dzīvoklī izvietotas šādas telpas: gaitenis, savienotā sanitārtehniskā telpa, virtuve, divas dzīvojamās istabas,
- ārtelpa: nav.

Telpu eksplikācija

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.73	-	-	9.3	-
2	savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.73	-	-	3.7	-
3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.73	-	-	9.0	-
4	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.73	-	-	14.4	-
5	dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.73	-	-	19.3	-

4.4.1 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

„Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Izmaksu un ieņēmumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;

- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze.

1. Makroekonomiskais fons: ECB un Latvijas Bankas prognozes.

Latvijas mājokļu tirgus attīstību būtiski ietekmē kopējā eirozonas un Latvijas ekonomikas dinamika. Eiropas Centrālās bankas (ECB) jaunākās prognozes liecina, ka eirozonas tautsaimniecības izaugsme 2025. gadā būs salīdzinoši vāja – ap 0.9 %, taču turpmākajos gados pakāpeniski kļūs spēcīgāka, 2026. gadā sasniedzot 1.2 %, bet 2027. gadā – 1.3 %. Šo lēno atveseļošanos kavē ģeopolitiskā nenoteiktība, tirdzniecības politikas neskaidrība un strukturālās konkurētspējas problēmas, kas ilgtermiņā ietekmē eirozonas eksportu un investīcijas.

Vienlaikus darba tirgus saglabājas noturīgs – paredzams, ka bezdarba līmenis eirozonā 2025. gadā būs vidēji 6.3 %, bet 2027. gadā samazināsies līdz 6.2 %. Tas nodrošina stabilu patēriņu, kas kļūst par galveno izaugsmes virzītāju. Reālās algas pieaug, un tas pozitīvi ietekmē iedzīvotāju pirkspēju, tostarp mājokļu pieejamību.

Inflācijas dinamika rāda pakāpenisku stabilizāciju – kopējā SPCI inflācija 2025. gadā nedaudz samazināsies un svārstīsies ap 2 % mērķi. Enerģijas un pārtikas cenu pieaugums gan īstermiņā saglabāsies, taču vidējā termiņā gaidāms stabils kritums. ECB norāda, ka SPCIX inflācija (neietverot enerģijas un pārtikas cenas) 2027. gadā varētu būt ap 1.9 %, kas nozīmē, ka māsaimniecībām būs vieglāk prognozēt izdevumus, tostarp komunālos maksājumus.

Latvijas Banka prognozē, ka IKP pieaugums Latvijā 2025. gadā būs līdzīgs eirozonas rādītājiem, taču atsevišķi faktori – publiskās investīcijas, ES fondu projekti un Rail Baltica – var radīt straujāku būvniecības un pakalpojumu sektora pieaugumu. Tajā pašā laikā procentu likmju kritums ECB politikā pakāpeniski uzlabos finansēšanas nosacījumus, padarot hipotekāros kredītus pieejamākus.

2. Jauno mājokļu tirgus: pieprasījums un piedāvājums

Pieprasījuma struktūra:

Latvijas iedzīvotāju iespējas iegādāties jaunu mājokli nav zudušas. Pārdošanas rādītāji 2024.–2025. gadā rāda, ka liela interese saglabājas par energoefektīviem un funkcionāliem dzīvokļiem un privātmājām. Pircēji arvien vairāk izvērtē ilgtspējīgas būvniecības priekšrocības – zemākus ekspluatācijas izdevumus, paredzamus komunālos maksājumus un kvalitatīvu telpu plānojumu.

Interesanti, ka pircēji vairs ne tikai pamet pirmskara un padomju laika dzīvojamās mājas, bet arī arvien biežāk vēlas pārcelties no 2000. gadu sākumā būvētajiem projektiem, kuru energoefektivitāte un tehniskais līmenis vairs neatbilst šodienas prasībām.

Īpaši augsta interese ir par modernām privātmājām līdz 150 m². Pieprasījums šajā segmentā būtiski pārsniedz piedāvājumu – pēdējos gados pārdošanai būvēts ļoti maz jaunu māju. Šādiem projektiem bankas piedāvā labākus finansēšanas nosacījumus – zemākas procentu likmes un ilgākus atmaksas termiņus.

Privātmāju segmentā vērojamas vairākas tendences:

- vislielākais pieprasījums ir pēc kompaktām, energoefektīvām mājām pie Rīgas un Pierīgā;
- jaunajās ģimenēs populāras kļūst rindu mājas un dvīņu mājas kā kompromiss starp privātīpašumu un dzīvokļa cenu;
- tirgū ienāk arī mazo ciematu projekti ar pilnu infrastruktūru (ceļi, komunikācijas), kas piesaista pircējus ar vidējiem ienākumiem;
- renovētās un energoefektivitātei pielāgotās 1990.–2000. gadu privātmājas konkurē ar jaunbūvē, taču pieprasījumā tās ir otrajā vietā.

Piedāvājuma puse:

Jauno projektu attīstītāji šobrīd ir piesardzīgi. Augstās būvniecības izmaksas, darbaspēka trūkums un nenoteiktība par pieprasījumu liek jaunus projektus uzsākt selektīvi. Būvmateriālu cenas, lai arī atsevišķos segmentos kritušās, kopumā saglabājas augstā līmenī, jo ražotājiem noslēgti ilgtermiņa līgumi ar energoresursu piegādātājiem.

Tā kā attīstītājiem līgumi ar apakšuzņēmējiem un būvmateriālu ražotājiem jau ir noslēgti, būtiskas cenu izmaiņas uz leju jaunos projektos nav gaidāmas. Vienīgais faktors, kas varētu radīt cenu samazinājumu, būtu darbaspēka izmaksu kritums vai pārprodukcija tirgū, taču šobrīd nav pamata gaidīt ne vienu, ne otru.

Privātmāju sektorā piedāvājums joprojām ir ļoti ierobežots – daudzi projekti apstājas plānošanas stadijā. Tas nozīmē, ka tirgū iznākušie projekti pārdodas salīdzinoši ātri, īpaši, ja tie piedāvā modernu plānojumu, pieņemamu cenu un pilnībā pabeigtu infrastruktūru.

3. Būvniecības nozare un valsts pasūtījumi

Latvijas būvniecības nozari tuvākajos gados noslogo apjomīgi valsts un ES fondu projekti – Rail Baltica, Dienvidu tilta 4. kārtā, citu infrastruktūras objektu būvniecība Rīgā un reģionos. Šie pasūtījumi piesaista lielāko daļu darbaspēka un būvniecības kapacitātes, kas nozīmē, ka darbaspēka izmaksas saglabāsies augstas un jauno mājokļu projektiem būs jākonkurē ar valsts investīcijām.

Tas savukārt nozīmē, ka būvniecības izmaksu būtisks kritums nav gaidāms, atšķirībā no situācijas pēc iepriekšējās krīzes, kad būvmateriālu cenas un darba samaksa ievērojami samazinājās.

4. Otrreizējais tirgus un īres segments

Sērijveida dzīvokļu tirgus un perspektīvas

Sērijveida dzīvokļu tirgus Latvijā joprojām veido nozīmīgu daļu no kopējā mājokļu fonda – it īpaši Rīgā un lielākajās reģionālajās pilsētās. Pēc Latvijas Bankas un nekustamo īpašumu tirgus datiem, sērijveida dzīvokļu cenas pēdējos divos gados ir nostabilizējušās, un dažos segmentos pat novērojams neliels kritums.

Pašreizējā situācija:

- Atšķirība starp sērijveida dzīvokļu un jauno projektu cenām turpina palielināties, un tas padara sērijveida fondu pieejamāku pircējiem ar ierobežotāku budžetu.
- Tomēr pircēju interese pāriet uz jaunajiem projektiem vai energoefektīvām privātmājām – galvenokārt dārgo uzturēšanas izmaksu un zemās energoefektivitātes dēļ.

Perspektīvas:

- Pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem saglabāsies, taču tas būs vairāk piesaistīts ekonomiski aktīvākajiem mikrorajoniem ar attīstītu infrastruktūru (piemēram, Purvciems, Imanta, Teika).
- Īpaši augsts pieprasījums saglabāsies mazo platību dzīvokļiem (1–2 istabas), jo tie ir pieejamākie gan pircējiem ar mazāku ienākumu līmeni, gan investoriem īres tirgum.
- Sagaidāms, ka cenas tuvākajos 2–3 gados būtiski nepieaugs – sērijveida dzīvokļi paliks relatīvi stabila, lētāka alternatīva jaunajiem projektiem.
- Lielākais risks sērijveida tirgum ir apjomīgās renovācijas izmaksas un dalītā īpašuma problēmas, kas ilgtermiņā var samazināt šo īpašumu pievilcību.
- Valsts un pašvaldību atbalsts renovācijai (īpaši ar ES fondu finansējumu) var nedaudz palielināt pievienoto vērtību atjaunotajām mājām, tomēr tas notiks lēni un nevienmērīgi.

Ietekme uz tirgu:

- Jaunie projekti arvien vairāk pārvilinās maksātspējīgākos klientus.
- Sērijveida dzīvokļu cenas, visticamāk, turpinās stagnēt vai pieaugs lēni (1–3 % gadā), būtiski atpaliekot no jauno projektu cenu pieauguma.
- Vidējā termiņā iespējams, ka daļa vecākā sērijveida fonda zaudēs tirgus vērtību, īpaši, ja tas netiks renovēts un uzturēts.

5. Perspektīvas un secinājumi

Cenu dinamika – jauno mājokļu cenas būtiski nepieaugs, taču arī kritums nav gaidāms. Cenas stabilizējušās, un tuvākajā laikā iespējamās vien īstermiņa akcijas un individuāli piedāvājumi.

Pieprasījuma tendences – saglabāsies augsta interese par energoefektīviem dzīvokļiem un privātmājām, īpaši līdz 150 m².

Būvniecības sektora noslodze – publiskie projekti turpinās radīt augstu konkurenci par darbaspēku un materiāliem, kas nozīmē augstas izmaksas un ierobežotu jaunu mājokļu būvniecības apjomu.

Finansēšanas nosacījumi – ECB procentu likmju samazinājumi padarīs hipotekāros kredītus pieejamākus, kas veicinās pircēju aktivitāti, īpaši vidusšķiras segmentā.

Ilgtermiņa risks – eirozonas un globālās ekonomikas nenoteiktība, kā arī iespējami satricinājumi energoresursu tirgū var ietekmēt gan būvniecības izmaksas, gan pircēju pirkstspēju. Pircēji joprojām izmanto Valsts piešķirtās atbalsta programma “Altum” iespējas.

Mājas, kas būvētas padomju laikos un pirms kara, maksā, atkarībā no tehniskā stāvokļa un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem, EUR 700-1300/m².

Darījumu summas ar līdzīgām privātmājām d/s kooperatīvu teritorijās tuvākajos pierīgas pagastos – Ķekavas, Olaines ir robežās 80 000 – 140 000 Eur.

Tirgū visvairāk pieprasītas ir nelielas un vidējas platības dzīvokļi (20 m² – 70 m²). Pastāvīgs pieprasījums ir pēc dzīvokļiem, kuri atrodas rajonos ar labi attīstītu infrastruktūru. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Rīgas pilsētas Sarkandaugavas apkaimē dzīvokļu segmentā, vērtētāji secina, ka līdzīgu dzīvokļu pieprasījums pārsniedz piedāvājumu. Vērtēšanas dienā Sarkandaugavas apkaimē piedāvājumā atrodas 2 līdzīga tipa 2-istabu dzīvokļi. Prasītās summas: ir no 45 000 līdz 75 000 EUR.

Līdzīga tipa 2-istabu dzīvokļu kopējās platības 1m² tirgus cena Sarkandaugavas apkaimē vērtējamā Objekta apkaimē un ar līdzīgu tehnisko stāvokli svārstās no 850 EUR/m² līdz 950 EUR/m².

Lai arī pasaulē valda nenoteiktība ar energoresursu cenām, ko ietekmējusi kara darbība Ukrainā, balsoties uz Latvijas bankas makroekonomiskām prognozēm Latvijas iekšzemes kopproduktam (IKP) 2025.gadā sagaidāms neliels pieaugums. Vērtētājs uzskata, ka tuvākā pusgada - gada laikā iespējama cenu stabilizācija, kam 2-5 gadu laikā varētu sekot pakāpeniska ekonomikas atveseļošanās un izaugsme.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1.Ēkas novietojums pilsētas rajonā	X		
2.Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā	X		
3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija		X	
4.Dzīvokļa izvietojums ēkā		X	
5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis		X	
6.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		X	
7.Dzīvokļa lielums	X		
8.Dzīvokļa plānojums	X		
9.Zemes īpašuma tiesības	X		

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Dzīvokļa īpašums Sarkandaugavas iela 3 – 93, Rīga (Sarkandaugava) sastāvs: 2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 55,9 m² (ārtelpu nav) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 5 stāvu 1954. gada "staļina" projekta ķieģeļu ēkas 3. stāvā. Dzīvoklis ir daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025. gada februārī, pārdošanas cena bija 50 000 EUR jeb 894 EUR/m².

Objekts Nr.2. Dzīvokļa īpašums Aptiekas iela 8 – 107, Rīga (Sarkandaugava) sastāvs: 2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 56,4 m² (tai sk. ārtelpas 0,6 m²) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 5 stāvu 1958. gada "staļina" projekta ķieģeļu ēkas 5. stāvā. Dzīvoklis ir labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025. gada janvārī, pārdošanas cena bija 64 000 EUR jeb 1 135 EUR/m².

Objekts Nr.3. Dzīvokļa īpašums Aptiekas iela 8 – 38, Rīga (Sarkandaugava) sastāvs: 2-istabu dzīvoklis ar kopējo platību 58,7 m² (ārtelpu nav) un domājamo daļu no mājas un zemes. Dzīvoklis izvietots 5 stāvu 1958. gada "staļina" projekta ķieģeļu ēkas 3. stāvā. Dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025. gada oktobrī, pārdošanas cena bija 52 000 EUR jeb 886 EUR/m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	50 000		64 000		52 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada februāris	1,07	2025.gada janvāris	1,07	2025.gada oktobris	1,00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	53 500		68 480		52 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	55,90		56,40		58,70	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	957,07		1 214,18		885,86	
1. Ēkas novietojums rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...	Labāks	0,95	Labāks	0,97	Labāks	0,95
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,90	Labāks	0,70	Līdzīgs	1,00
7. Dzīvokļa lielums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Dzīvokļa plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Stāvvietā, noliktava ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
10. Papildus uzlabojumi, piem., mēbeles, sadzīves tehnika...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-15%	Kopējā korekcija	-33%	Kopējā korekcija	-5%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	813,51		813,50		841,57	
Dzīvokļu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			822,9			
Vērtējamā dzīvokļa īpašuma kopējā platība, m²			55,70			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			46 000			

5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā, kā arī nodokļi (piemēram, PVN), ar kuriem var tikt aplikta izsoles cena.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR		46 000
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,90	-4 600
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,85	-6 900
3. Finansēšanas faktors ...	0,95	-2 300
4. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
5. Papildus izmaksu faktors	0,95	-2 300
Kopējais samazinājums	35,00%	-16 100
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, EUR		29 900

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka dzīvokļa īpašuma **Nr.23**, kas atrodas **Hāpsalas ielā 1 k-3, Rīgas pilsētā, LV-1005**, kadastra numurs **0100 915 9072**, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2025.gada 11.decembrī* ir

29 900 (divdesmit deviņi tūkstoši deviņi simti) **eiro**.

*** - īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī), ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

M.Tarvids
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.97 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

J.Blūzmanis



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. **97**

Marks Tarvids

vārds, uzvārds

020482-13064

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2006. gada 5. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 6. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 5. jūnijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

**Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā**

Nr. **11**

Izsniegts

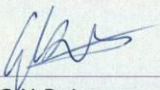
SIA "Interbaltija"
firma

Reģistrācijas Nr. **40003518352**

Darbība sertificēta no
2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts
2023. gada 18. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 17. septembrim
datums


G.N. Reinsons
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"